

Exmº Senhor

Presidente da Câmara Municipal de Paredes de  
Coura  
Largo Visconde de Mozelos

4941 – 909 PAREDES DE COURA

**Sua referência**

**Nossa referência**  
833773

**Data**  
2019-09-10

**ASSUNTO: Envio dos pareceres do IHRU sobre os projetos de operação de reabilitação urbana (ORU) para quatro áreas de reabilitação urbana (ARU) do município de Paredes de Coura**

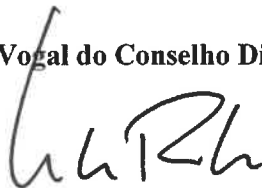
Em resposta ao pedido de pareceres referentes aos projetos mencionados em epígrafe, e que enquadram as operações de reabilitação urbana (ORU), duas de natureza sistemática, a desenvolver nas ARU da Casa Grande de Romarigães e da Colónia Agrícola de Vascões, e duas de natureza simples, que enquadram as ORU a desenvolver nas ARU do Caminho de Santiago e Núcleos Históricos Envolventes e do Antigo Sanatório, anexam-se os pareceres deste Instituto, de acordo com o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU).

Estes projetos deram entrada na Direção de Gestão do Norte do IHRU com os nºs 832394/832380/832392 e 832389, respetivamente, em 2019-08-22.

Aproveitamos a oportunidade para manifestar a inteira disponibilidade deste Instituto para prestar os esclarecimentos que eventualmente considerem necessários no âmbito da reabilitação urbana.

Com os melhores cumprimentos,

O Vogal do Conselho Diretivo



**Luís Maria Gonçalves**




*Am. nr.*  
*Lu RL*  
*2019.09.10*

**Luís Maria Gonçalves**  
Vogal do Conselho Directivo

## PARECER

1. O município de Paredes de Coura, conforme o previsto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), remeteu para apreciação pelo IHRU o programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) da Casa Grande de Romarigães, que deu entrada na Direção de Gestão do Norte do IHRU com o nº832394 em 2019-08-22.
2. O documento agora apresentado estabelece o PERU para a execução de uma operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática, através de uma “intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.”
3. Este PERU mereceu a aprovação do executivo camarário em reunião realizada a 2019-08-20, em que foi também deliberado proceder à abertura do período de discussão pública, de acordo com o previsto no nº 4 do artigo 17º do RJRU, bem como submeter o mesmo documento ao IHRU para emissão de parecer (não vinculativo).
4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma bastante clara fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU sistemática, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 33º do RJRU, nomeadamente:
  - Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização para a ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
  - Estabelecendo como prazo de execução da ORU um período de quinze anos;
  - Identificando como entidade gestora o município de Paredes de Coura;
  - Definindo as prioridades e estabelecendo um programa da ORU, identificando um conjunto de projetos e ações prioritárias dirigidas aos espaços públicos de utilização coletiva, infraestruturas e beneficiação/reabilitação de diversos edifícios, muitos deles com valor patrimonial assinalável;

- 
- Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU, que prevê a execução direta pela entidade gestora no que se refere às ações no espaço urbano, nas infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, podendo ainda, no âmbito das iniciativas de reabilitação urbana de edifícios e equipamentos situados na ARU desenvolvidas por particulares, formalizar-se parcerias entre a entidade gestora e entidades privadas no sentido de concretizar algumas operações;
  - Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património, conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais;
  - Definindo o programa de investimento e de financiamento da ORU através da estimativa dos custos totais de cada um dos projetos e ações a implementar, identificando sempre que possível as principais fontes de financiamento do investimento público.

Tendo em consideração a coerência da proposta apresentada para este programa estratégico de reabilitação urbana, o IHRU nada tem a opor à realização da respetiva ORU para a ARU da Casa Grande de Romarigães

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação da ORU pela Assembleia Municipal, assim que ocorrer.

Porto, Agosto de 2019

*Alma*  
*hru RL*

2019-09-10

**Luís Maria Gonçalves**

Vogal do Conselho Directivo

## PARECER

1. O município de Paredes de Coura, conforme o previsto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), remeteu para apreciação pelo IHRU o programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) da Colónia Agrícola de Vascões, que deu entrada na Direção de Gestão do Norte do IHRU com o nº832380 em 2019-08-22.
2. O documento agora apresentado estabelece o PERU para a execução de uma operação de reabilitação urbana (ORU) sistemática, através de uma “intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.”
3. Este PERU mereceu a aprovação do executivo camarário em reunião realizada a 2019-08-20, em que foi também deliberado proceder à abertura do período de discussão pública, de acordo com o previsto no nº 4 do artigo 17º do RJRU, bem como submeter o mesmo documento ao IHRU para emissão de parecer (não vinculativo).
4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma bastante clara fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU sistemática, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 33º do RJRU, nomeadamente:
  - Apresentando as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização para a ARU, estabelecendo um conjunto de objetivos estratégicos, a saber: assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados; afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, e qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
  - Estabelecendo como prazo de execução da ORU um período de quinze anos;
  - Identificando como entidade gestora o município de Paredes de Coura;



- Definindo as prioridades e estabelecendo um programa da ORU, identificando um conjunto de projetos e ações que permitirão concretizar os objetivos gerais e específicos fixados para esta ORU;
- Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU, que prevê a execução direta pela entidade gestora no que se refere às ações no espaço urbano, nas infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, podendo ainda, no âmbito das iniciativas de reabilitação urbana de edifícios e equipamentos situados na ARU desenvolvidas por particulares, formalizar-se parcerias entre a entidade gestora e entidades privadas no sentido de concretizar algumas operações;
- Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património, conforme previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais;
- Definindo o programa de investimento e de financiamento da ORU através da estimativa dos custos totais de cada um dos projetos e ações a implementar, identificando sempre que possível as principais fontes de financiamento do investimento público.


Tendo em consideração a coerência da proposta apresentada para este programa estratégico de reabilitação urbana, o IHRU nada tem a opor à realização da respetiva ORU para a ARU da Colónia Agrícola de Vascões.

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação da ORU pela Assembleia Municipal, assim que ocorrer.

Porto, Agosto de 2019

PARECER

1. O município de Paredes de Coura, conforme o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), remeteu ao IHRU os elementos relativos a um projeto de estratégia de reabilitação urbana (ERU) para a execução de uma operação de reabilitação urbana (ORU) simples a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) do Caminho de Santiago e Núcleos Históricos Envolventes, que deram entrada na Direção de Gestão do Norte do IHRU com o nº 832392 em 2019-08-22.
2. O documento agora em apreço estabelece o projeto de ERU, para a execução de uma ORU simples, através de uma intervenção integrada de reabilitação urbana dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.
3. Este projeto mereceu a aprovação do executivo camarário em reunião ordinária realizada em 2019-08-20, em que se deliberou ainda proceder à abertura do período de discussão pública pelo período de 20 dias.
4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma bastante clara fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU simples, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 30º do RJRU, nomeadamente:
  - Apresentando as opções estratégicas de reabilitação da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município, que defende uma nova abordagem às questões patrimoniais, imprimindo para o efeito um novo impulso à requalificação e valorização do património cultural, onde se inclui o património edificado;
  - Estabelecendo como prazo de execução da ORU um período de quinze anos;
  - Identificando como entidade gestora o município de Paredes de Coura;
  - Definindo as prioridades e especificando os objetivos a prosseguir na execução desta ORU, nomeadamente promovendo a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana, e melhorando as



condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;

- Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU, que pressupõe a assunção por parte do município, entidade gestora da ORU, de um papel mais ativo e abrangente na execução da mesma, independentemente dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares, numa intervenção integrada e coerente que atenda aos problemas físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais, patrimoniais e ambientais existentes;
- Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património, para além daqueles previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Tendo em consideração a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que delas careçam, o IHRU nada tem a opor à execução da respetiva ORU na ARU do Caminho de Santiago e Núcleos Históricos Envolventes.


Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação desta ORU pela Assembleia Municipal.

Porto, Agosto de 2019

*Alm. v. 10.*  
*Luís Maria Gonçalves*  
 2019.04.10  
 Vogal do Conselho Directivo

## PARECER

1. O município de Paredes de Coura, conforme o disposto no nº 3 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU), remeteu ao IHRU os elementos relativos a um projeto de estratégia de reabilitação urbana (ERU) para a execução de uma operação de reabilitação urbana (ORU) simples a desenvolver na área de reabilitação urbana (ARU) do Antigo Sanatório, que deram entrada na Direção de Gestão do Norte do IHRU com o nº 832389 em 2019-08-22.
2. O documento agora em apreço estabelece o projeto de ERU, para a execução de uma ORU simples, através de uma intervenção integrada de reabilitação urbana dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.
3. Este projeto mereceu a aprovação do executivo camarário em reunião ordinária realizada em 2019-08-20, em que se deliberou ainda proceder à abertura do período de discussão pública pelo período de 20 dias.
4. Considerando que este documento se alicerça num diagnóstico rigoroso da área de intervenção, onde de forma bastante clara fundamenta a delimitação de uma ARU sujeita a uma ORU simples, de acordo com os elementos instrutórios como disposto no nº 2 do artigo 30º do RJRU, nomeadamente:
  - Apresentando as opções estratégicas de reabilitação da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município, que defende uma nova abordagem às questões patrimoniais, imprimindo para o efeito um novo impulso à requalificação e valorização do património cultural, onde se inclui o património edificado;
  - Estabelecendo como prazo de execução da ORU um período de quinze anos;
  - Identificando como entidade gestora o município de Paredes de Coura;
  - Definindo as prioridades e especificando os objetivos a prosseguir na execução desta ORU, nomeadamente promovendo a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana, e melhorando as condições de utilização/funcionalidade/habitabilidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem;

- 
- Determinando o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU, que pressupõe a assunção por parte do município, entidade gestora da ORU, de um papel mais ativo e abrangente na execução da mesma, independentemente dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares, numa intervenção integrada e coerente que atenda aos problemas físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais, patrimoniais e ambientais existentes;
  - Apresentando um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, incentivos de natureza fiscal associados aos impostos municipais sobre o património, para além daqueles previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Tendo em consideração a necessidade de se criarem condições para a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que delas careçam, o IHRU nada tem a opor à execução da respetiva ORU na ARU do Antigo Sanatório.

Por último solicita-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, por meios eletrónicos, de cópia do Aviso publicado na 2ª série do Diário da República com a publicitação do ato de aprovação desta ORU pela Assembleia Municipal.

Porto, Agosto de 2019